

УДК 528.44

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗДАНИЙ В ИСПАНИИ

Доля О.Є., асистент, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

61002, Україна, м. Харків, вул. Маршала Бажанова, 17

E-mail: e.dolya@list.ru

Доля К.В., к.т.н., Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

61002, Україна, м. Харків, вул. Маршала Бажанова, 17

Ніколенко Д.І., студент гр. ГІС 2012-2, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

61002, Україна, м. Харків, вул. Маршала Бажанова, 17

В работе рассматривается опыт кадастровой оценки зданий в Испании. Иностранный опыт соотносится с российской кадастровой оценкой зданий.

Ключевые слова: кадастровая оценка, кадастровая оценка зданий в Испании.

The paper is considered to cadastral valuation of buildings in Spain. The foreign experience compares with the Russian one.

Key words: cadastral valuation, cadastre valuation of buildings in Spain.

В настоящей статье автором рассматривается испанская модель определения кадастровой стоимости здания. Согласно этой модели, в основу кадастровой стоимости здания положена ее восстановительная стоимость с учетом цен материалов на текущий момент. Цель статьи - определить преимущества и недостатки восстановительной стоимости как основы кадастровой стоимости в сравнении с рыночной.

Система оценки, в основе которой лежит восстановительная стоимость, существует в испанском кадастре объектов (конструкций). Испанский закон называет «конструкцией»:

- здания, в любом случае, даже если они переносные и даже если земля, на которой они расположены, не принадлежат владельцу строительства
- коммерческие или промышленные объекты, которые сопоставимы с понятием «здания», но не включая понятия машин и приборов, таких как плотины, танков, погрузчиков и т.д.
- новое строительство и работы по переустройству и застройки, сделанные для использования открытых пространств, например, корпуса для рынков, на открытом воздухе, спортивные сооружения, причалы, парковки и другие области, прилагаемых к конструкции
- все другие здания, которые прямо не описанные как "сельскохозяйственные конструкции».

Так, в общих чертах он соотносим с кадастром объектов капитального

строительства. Положив в основу восстановительную, а не рыночную стоимость, испанский законодатель предписывает учитывать кадастровую стоимость исходя из таблицы стандартов, которая представляет собой набор правил, критериев и основных ценностей, используемых для расчета стоимости земли и зданий в процессе массовой оценки.

С 2005 г. установлена базисная цена, которая служит основой для оценки земли и зданий в 1000 евро за 1 кв.м. Он служит базой для определения значения показателя, который меняется в зависимости от коэффициентов «Н» и «I».

В законе представлено более конкретное отнесение к классификации.

Коэффициент «Н» исчисляется по формуле

Определение состояния здания, исходя из количества лет его использования, способа его использования и качества строительства здания - тот элемент, который учитывается независимо от того - рыночный или восстановительный способ лежит в основе оценки.

Спорным представляется именно второй элемент - показатель «I». Именно он отражает разницу между определением цены путем изучения спроса и предложения или путем методов восстановления существующего имущества.

С одной стороны, по своей природе, это возвращение к инвентаризационной стоимости. С другой стороны, российский законодатель склонен измерять техническое состояние здания.

Существует возможность провести аналогию испанского показателя «I» с категориями технического состояния (далее - КТС) зданий, принятых российскими техническими стандартами.

На наш взгляд, приводя к стандарту, задуманному испанским законодателем, от категории «недопустимое состояние» и «аварийное состояние» можно объединить в единое понимание «аварийное состояние», поскольку указанные состояния здания представляют опасность для пребывания людей и сохранности оборудования.

Для представления модели кадастровой стоимости, оцениваемой исходя из российских стандартов, соизмеримых с испанскими значениями показателя «I» более уместно использовать, как обобщающий и содержащий категорию «исправное состояние, уместное для зданий, не требующих капитального ремонта. Следует соотнести понятия, а результат представить в табл. 2.

По нашему мнению, учетная функция кадастра как информационной системы, должна состоять прежде всего в государственном мониторинге состояния объектов капитального строительства.

Цели испанского кадастра, сводятся к регистрационной и фискальной. Последняя, в свою очередь, предполагает учет, что налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными.

Но фискальная функция должна также соизмеряться с фактическим состоянием объекта.

Преимущество использования этого фактора восстановительной

стоимости состоят в том, что орган власти, осуществляющий регистрацию, имеет возможность получить информацию о состоянии объектов капитального строительства. Тем самым, государство способно отслеживать объекты, реально или потенциально опасные для общества. Также тот факт, что оценку производят профессионалы в области строительства, накладывает элемент ответственности за состояние объекта на самого оценщика. Кроме того, наличие необходимости разбираться в конструкциях, несколько сократило бы возросший рынок кадастровых инженеров в области объектов капитального строительства.

Недостатки этого подхода в том, что в настоящее время базы данных технической инвентаризации устаревают и становятся неактуальными. Таким образом, способов обязать учитывать техническое состояние уже построенных зданий становится сложнее. Также недостатком этого способа является отсутствие строительного лага (интервала времени на воссоздание объекта и изменения цен за этот период).

Таким образом, по нашему мнению, учет фактора технического состояния зданий решил бы проблему актуальности данных о техническом состоянии зданий. Кроме того, из практики испанского закона, на наш взгляд, можно заимствовать лишь коэффициент состояния здания, который также приближает к более точному определению рыночной стоимости объекта.